



# Udviklingsplan for Gjerlev



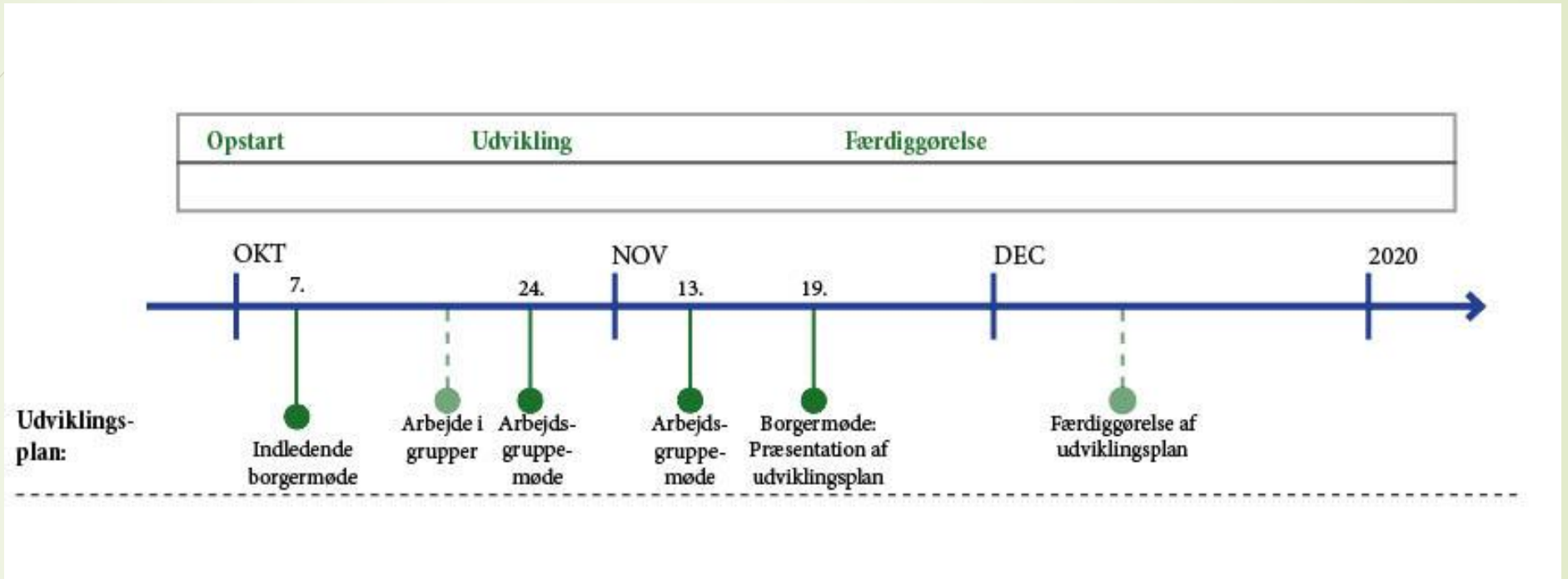


# Udviklingsplaner



- ▶ Randers Kommune og LAG Randers har gennem to projekter (2013) understøttet landsbyer i Randers Kommune i udarbejdelsen af udviklingsplaner.
- ▶ Andre har lavet en på eget initiativ.
- ▶ I dag er der 18 udviklingsplaner og to nye på vej, som fortæller, hvad landsbyerne gerne vil med deres lokalområder.
- ▶ Det skal være et dynamisk dokument, som kan tilpasse udviklingen.
- ▶ Hvad kan udviklingsplanen:
  - ▶ Processen kan skabe fællesskab og fælles retning
  - ▶ Sætte gang i projekter
  - ▶ Give stærkere mandat overfor kommunen og overfor fonde
- ▶ Hvad fortæller udviklingsplanerne om byen?
  - ▶ Vision for byen
  - ▶ Strategier
  - ▶ Fællesskab
  - ▶ Udviklingsmuligheder

# Processen



- Borgermøder
- Skriveværksted
- Lokalrådet

# SWOT - analyse

## Styrker

- Bredt foreningsliv
- Aktiviteter + gode faciliteter: forsamlingshus, kirkecenter, aktivitetshus
- Stærke seniorer
- Dagligvarebutik
- Banken
- Hadsundvej som en stærk infrastruktur
- God offentlig transport
- Byggeklare grunde
- Tæt på Randers og Hadsund
- Godt sammenhold
- Børnehave

## Svagheder

- (For) bredt foreningsliv, bedre samarbejde ønskes
- Mangel på ansvar for udvikling og opbakning fra de yngre (under 50)
- Mange seniorer
- De unge er spredt på mange skoler
- Mangel på lejeboliger

## Muligheder

- Gjerlev-Enslev Sparekasses gavefond
- Natur, plads og penge
- Kommunens opbakning
- Billige boliger og grunde
- Forhåbentlig er flere seniorboliger på vej
- Muligheder ved aktivitetshuset

## Trusler

- Stærke seniorer – hvis man vil tiltrække børnefamilier
- Risiko for Billige boliger (prisfald på parcelhuse)
- Risiko for landsbydød
- Hvis brugsen ikke bliver bevaret



# Vision (statement)

Brainstorm:

- Bevare det vi har
- Styrke fællesskab og samarbejde
- Rigt foreningsliv med stærke fællesskaber
- Rammen om en tryk base med plads til alle, hvor fællesskabet er limen og infrastrukturen gør det muligt at komme både ud og hjem igen.
- Rekreative muligheder for alle aldersgrupper.



## Forslag til udviklingsplan for Gjerlev By & omegn fra gruppemøder

### De 5 grupper:

1. Bosætning v/ Erik Rose
2. Forskønnelse v/Jørgen Hansen
3. Natur v/ Charlotte Juhl (Herunder Shelterplads)
4. Aktiviteter mm. v/Tina Nielsen
5. Trafik v/Vera Lade.

## Projekt Bosætning Gjerlev By.

På borgermødet den 7. oktober 2019 blev der fra flere udtrykt ønske om flere lejeboliger i Gjerlev, både til unge og til ældre og enlige.

Det er akut mangel på lejeboliger hvor ældre og enlige, der i dag ejer og bor i et parcelhus i Gjerlev, som de ønsker at fraflytte og sælge, såfremt de kan finde en velbeliggende lejebolig i byen. Der bør bygges lejeboliger på en størrelse på max. 90m<sup>2</sup>.

Der er p.t. 2 store grunde til salg som er velegnet og projekteret til række eller dobbelthuse, der enten kan bygges og sælges, eller udlejes.

En af projektgrundene ejes i dag af tømrermester Per Bang, der ikke ønsker at bygge på grunden, da han fraflytter Gjerlev p.g.a. nyt arbejde i Viborg området.

Denne byggegrund er beliggende i bunden af Chr. Lyngesvej.

Den anden grund er beliggende på V.G.Andersensvej 2, og har tidligere været projekteret til rækkehuse, men den daværende bygmester gik konkurs, og Østjyske Bank overtog den.

Efter Østjyske Banks konkurs overtog sparekassen Vendsyssel banken og dermed også grunden, der nu er sat til salg via mægler.





Chr. Lynges Vej

**Plads iflg. Lokalplanen til 2 dobbelthuse  
p.t. ejet af Per Bang=villig til at sælge**

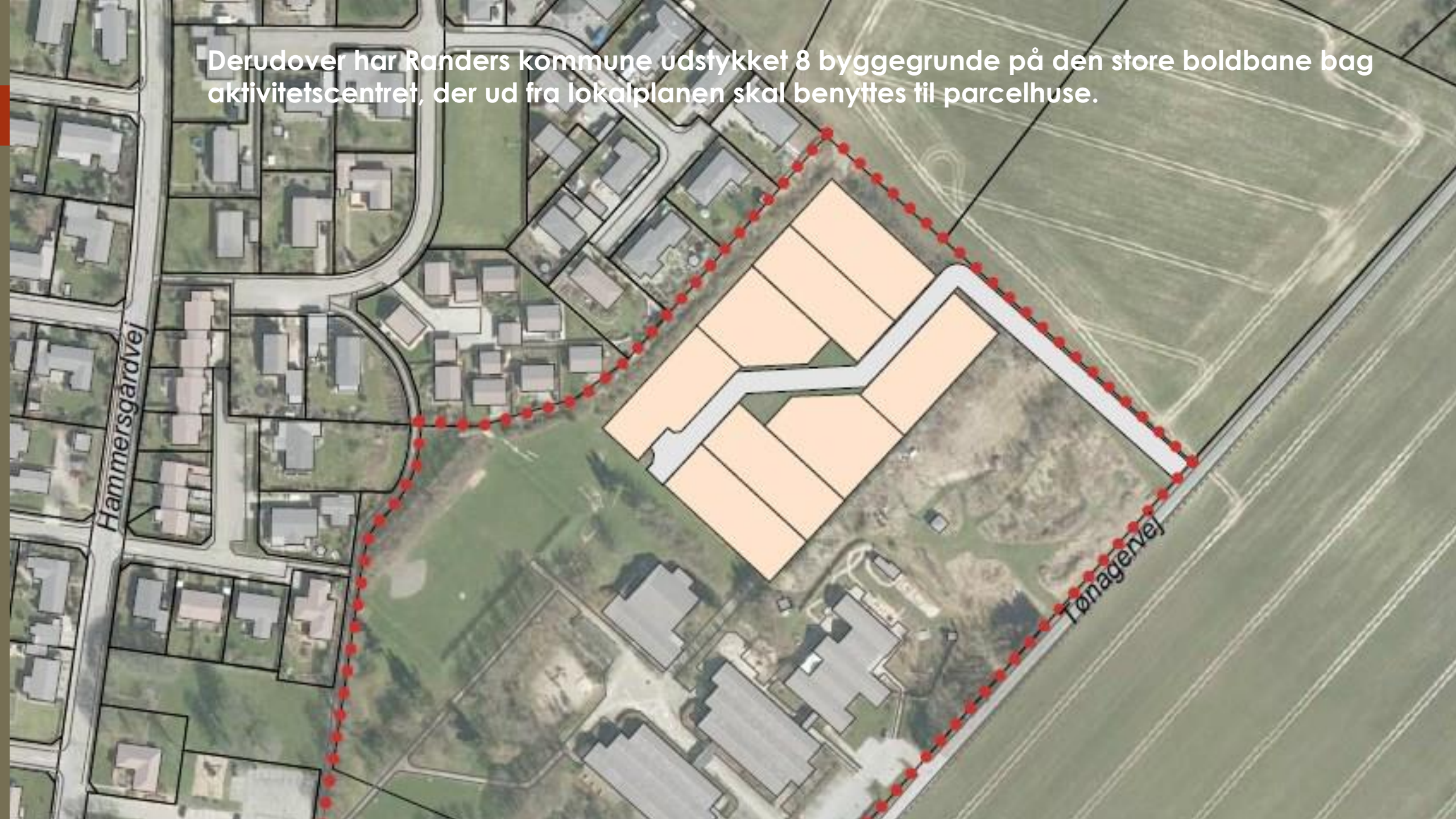


V.G.A  
Vej 2





Derudover har Randers kommune udstykket 8 byggegrunde på den store boldbane bag aktivitetscentret, der ud fra lokalplanen skal benyttes til parcelhuse.





## Styrkelse af lokalområdet:

Der er behov for lejeboliger for at fastholde de ældre og enlige i lokalområdet, der er **primær målgruppe**, hvor flere har boet i Gjerlev det meste af deres liv og dermed har opbygget et socialt netværk.

Derudover vil deres nuværende bolig, der typisk er et ældre parcelhus, kunne udbydes til salg, og til en pris der er attraktiv for børnefamilier, som derfor vil flytte til byen og medvirke til at give en foryngelse af gennemsnitsalderen og mere omsætning i lokalområdet.

Dette vil samlet **styrke lokalområdet**.





## Hvad er næste step?

Næste step vil være at undersøge hvilke tilladelser der allerede er givet til de pågældende grunde.

Derudover skal det reelle behov analyseret, og tidsplan samt finansiering skal på plads.

Dette skal gøres i samarbejde med Randers Kommune, Lokalt pengeinstitut samt kreditforening.

Der skal ligeledes findes ud af hvor stor en egen-andel der skal skaffes i forhold til finansiering og der skal findes en investor, investorgruppe eller evt. en boligforening.



## Øvrige muligheder i byen:

**Den nuværende festplads, som ligger meget centralt i byen i forhold til handel og busforbindelse.**

**Denne grund er dog ikke omhandlet af lokalplanen til byggeri.**





Bank

Daglibrugsen

Busstop

Festplads

Akseltorv





## **Øvrige muligheder i byen:**

**Arealet ved Stoubyvej, som dog er mere velegnet til attraktive parcelhus-byggegrunde.**

**Udstykningen af grunde på dette areal har dog lange udsigter, da kommunen netop har projekteret de 8 byggegrunde på den tidligere fodboldbane ved Aktivitetscentret.**

## Swot analyse:

### Styrker:

Der er et stort behov for lejeboliger i Gjerlev.  
Bolig-financieringsrenten er historisk lav.  
Der findes allerede egnede grunde.  
Meget praktisk beliggenhed for grundene i forhold til dagligvarehandel og busforbindelser.

### Muligheder:

Der kan sandsynligvis findes private investorer.  
Der kan tages kontakt til bygmestre der tidligere med stor succes har bygget i området.  
Der kan tages kontakt til boligforeninger som vil være interesseret i en gennemarbejdet projekt.

### Svagheder:

Størsteparten af den gruppe der efterspørger mindre lejeboliger bor i parcelhus og skal have dette solgt.  
Kreditforeninger og banker er meget tilbageholdende med at financierer byggeri i landdistrikter.

### Trusler:

Risiko for afslag fra financierens institutter.  
Den der skal flytte ind i lejeboligerne kan få problemer med at få solgt deres bolig.  
Byggebegrænsninger fra kommunen.

# Projektets realiserbarhed:

2020



\*\*\*



2022





## Prioriterede forskønnelsesforslag:

Der findes flere Grønne m/k til vedligeholdelse af "uskønne" områder.

Pris: En trillebør, en gasbrænder med flaske og vogn, div. håndredskaber. Ca. 2000,-

Der ryddes op på festpladsen for brombær og vildtvoksende træer samt fjernelse af gamle sokler fra legeredskaber. Kommunen skal kunne slå græs på hele arealet.

Der kunne godt tænkes en permanent overdækket terrasse. Pris: ?

Trekanten Hadsundvej-Roensgårdsvej-Branddammen ved Vestergade. Der laves et projekt med Carl Johan, Randers Spildevand (sandfanget ved branddammen) og Lokalrådet/Forskønnelsesgruppen.

Der laves stier, sandfanget oprenses og der plantes træer på området. Pris: Svært at sige, da jorden ejes af privat landmand, men der kan vel søges tilskud til skovrejsning i stedet for brakstøtte til arealet. Randers Spildevand har vel i forvejen en pligt til oprensning af sandfanget.



Udsmykning af indfaldsveje til byen med træfigurer eller stålkonstruktioner.  
Pris: Træfigurer ca. 20.000.- Jernskulpturer ca. 90.000,-

Renovering af mindesten, klares af Grønne Mænd.

Fornyelse af Torvet. Kender ikke lige nu tanken bag og omfanget.  
Mere julebelysning. Opfordring til borgere at gøre lidt mere. Vil undersøge om der kan gøres noget i gadelygterne





# Naturen i Gjerlev

-Spor i landskabet

-Skov

-Rekreativt område Hadsundvej/Roensgårdsvej/Branddammen



## Spor i Landskabet

Der findes allerede to etablerede spor i landskabet. Èt (Sporet ved Gjerlev Bæk) går fra enden af Vestergade, følger den gamle jernbanedæmning og bækken og ender ved Ærteholmsvej. Herfra går det andet spor (Sporet Gjerlev Kær).

Sporene er etableret på lodsejernes private ejendom og delvis som trampestier.





# Spor i Landskabet

Generelt ønskes en bedre adgang til de naturområder vi har i Gjerlev.

Ønsket er derfor, om man kan etablere en permanent ordning, hvor brugsretten til sporene bliver tinglyst og de gøres mere farbare.

Dette gælder især 'Sporet ved Bækken', der er svært fremkommelig og hvor den stejle bandedæmning er svær at forcere uden rækværk eller trapper.

Stierne bør etableres med grus eller stenmel, så de er farbare året rundt, men også mere tilgængelige for barnevogne og cykler.

Er dette ikke muligt kunne "De grønne mænd" hjælpe med vedligeholdelse af sporene.

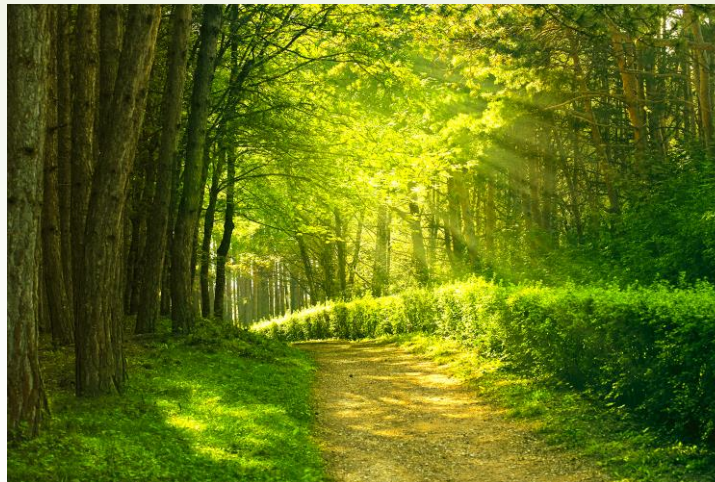


# Spor i Landskabet

På sigt kan man arbejde på at forlænge 'Sporet i Kæret', så det ved at følge åen, når sammen med det nyetablerede spor langs åen i Øster Tørslev.

For at give endnu en adgang til sporene og sammenhæng med byen kunne der også etableres endnu et spor fra Chr. Lynges vej, der følger markerne og udmunder ved Østermarksvej, hvor 'Sporet i Kæret' starter.

# Skov



I ønsket om at udvide naturen omkring Gjerlev ønsker man at etablere nogle områder med skov.

I området syd for Gjerlev ved spejdergrunden/ Ærteholmsvej er der etableret et regnvandsbassin. Dette område, hvor kommunen ejer jorden, kunne man plante til med skov.

Mulighederne for at plante yderligere skov i områderne øst og vest for Ærteholmsvej skal undersøges.





# Grøn indgang til byen

Ved indkørslen til Gjerlev på hjørnet Roensgårdsvej/Hadsundvej ønsker man at etablere et grønt område. Området er i dag braklagt landbrugsjord.

Ønsket er, at området kommer til at fremstå som en grøn og velplejet indgang til byen.

Lokalrådet har tidligere arbejdet med en plan for området, som man ønsker at genoptage.



# Grøn indgang til byen

## Beskrivelse:

- Området udlægges i græs med frugttræer.
- Der etableres en sti gennem området der får forbindelse til Vestergade via branddammen.
- Der etableres bænke på stien og bord/bænke i bunden af området ved branddammen.
- Branddammens hegn renoveres.
- Der etableres sti (i stedet for fortov) langs Hadsundvej, på indvendige side af autoværnet.




## Shelters I Gjerlev

Vi vil gerne opføre Shelters og en bålhytte i Gjerlev, ved overfladebassinet. Vi forestiller os at de to ting kan være i én, som fx den der står i Årslev.

Disse Shelters vil være til gode for både de unge, børnefamilierne og de forskellige institutioner i området. Det vil være et samlingssted, som kan bruges til mange ting. Shelterplads vil kunne tilføjes shelterplads.dk, hvilket vil være med til at sætte Gjerlev på Danmarkskortet.

For at dette projekt kan lykkes, skal der søges landzone og byggetilladelse. Der skal søges om byfornyelsesstøtte, LAG-midler samt fonde, for at projektet kan realiseres. Vi kan selv bistå med byggeriet og vedligeholdelse af stedet.





På grunden er der, eller skal være:

- En stor bålhytte med 3 indbyggede Shelters.
- Der er bålsted under tag
- Der skal være mulighed for opbevaringsrum til grej, som eks. undersøgelses grej til søen, grej til bålet og spil til aktiviteter eks. Vikingspil og krocket.
- Der er et stiforløb der går fra og til pladsen
- Der er udsigt over engen og åen.
- Der skal være mulighed for brændestak og toilet.
- Der skal være 3 borde-bænkesæt ude foran shelterne.
- Der skal være en skraldespand, for at holde pladsen pæn.
- En græsmark man kan benytte til boldspil eller lign.
- Der skal være mulighed for lys, eks. solcellelamper.


For at dette projekt kan lykkes, skal der søges landzone og byggetilladelse. Der skal søges om byfornyelsesstøtte, LAG-midler samt fonde, for at projektet kan realiseres. Vi kan selv bistå med byggeriet og vedligeholdelse af stedet.











## **Projekt: Ændring af lokalplan.**

### **Kort beskrivelse af idéen:**

Den tidligere skoles boldbaner er lige nu udlagt til byggegrunde. Vi ønsker et samlet område til aktiviteter placeret ved Aktivitetshuset. Derfor ønskes lokalplanen for området ændret. Den lille boldbane som aktivitetssted, den store boldbane til beplantning/skov.

### **Hvorfor er det en god idé?**

Vi vil gerne skabe et sted i byen hvor alle aldre mødes. Dette vil være en videreudvikling af Aktivitetshuset.

### **Hvem er målgruppen?**

Hele byen.

### **Hvem skal vi have på holdet for at realisere projektet?**

Randers Kommunes opbakning.

### **Hvad kan vi selv og hvad har vi brug for hjælp til? Hvem har ansvaret for hvad?**

Vi har brug for hjælp fra Randers Kommune for at ændre lokalplanen. Vi kan selv planlægge anvendelse af



## SWOT

### STYRKER

Der var rigtig mange forslag til Borgermødet fra alle  
Aldersgrupper der ønskede et samlet aktivitetsområde  
Ved Aktivitetshuset indeholdende den lille boldbane.

### MULIGHEDER

Udvikling i en ny retning  
Byggegrunde andre stedet i byen

### SVAGHEDER

Færre antal byggegrunde i byen

### TRUSLER

At nogle kan synes det er en dårlig idé  
At Byrådet ikke godkender ændringen



## **Hvad er de næste tre skridt, for at kunne realisere idéen?**

ansøgning til forvaltning om ændringen  
udarbejdelse af en ny lokalplan og godkendelse i Byrådet

## **Projekt: Udeområde ved Aktivitetshuset -for alle aldre.**

### **Kort beskrivelse af idéen:**

Vi ønsker at skabe et fællesområde omkring Aktivitetshuset med nye faciliteter/muligheder.

### **Hvorfor er det en god idé?**

Generationer mødes, fællesskab, nye aktivitetsmuligheder, forskønnelse, tilgængelighed.

### **Hvem er målgruppen?**

Hele byen -alle aldre.

### **Hvem skal vi have på holdet for at realisere projektet?**

Randers Kommunes opbakning samt lokale kræfter.

### **Hvad kan vi selv og hvad har vi brug for hjælp til? Hvem har ansvaret for hvad?**

Vi har brug for hjælp til finansieringen og udførelse af flere af projekterne samt rådgivning i forhold til landskab og design. Vi har en stærk lokal ressource i arbejdskraft.





## SWOT

### STYRKER

Generationer mødes

Vi kan lære af hinanden

### MULIGHEDER

Udvikling i en ny retning


### SVAGHEDER

Tiden det tager fra idé til realisering

Planen er afhængig af lokalplansændring.

### TRUSLER

At nogle kan synes det er en dårlig idé



## Hvad er de næste tre skridt, for at kunne realisere idéen?

1. detaljeplanlægning
2. økonomi + fondsøgning
3. byggeperiode

## Hvor kan vi finde inspiration til vores projekt?

Ved at se på hvordan andre byer har samlet aktiviteterne.

## Hvordan får vi finansieret projektet?

- Randers Kommune
- LAG
- B65
- Fonde
- Landsbypuljen

## Hvem er ansvarlig for fundraising?

Blandt andre Dorte Lund.



## Visualiser eller tegn din idé eller projektet.

- Den gamle legeplads ved skolegården: overdækket bord/bænke, hyggested
- Den lille boldbane: ny festplads
- Grønt område mellem Tønagervej- stien: Skaterbane/parkourbane
- For enden af gymnastiksalen: udekøkken/slagsområde med adgang både udefra og fra gymnastiksalen.





## TRAFIK

### 1 SIKKER ADGANG TIL SPEJDERHUS.

- 1a Ide: Ca. 200 m. fortov med gadelys langs Ærteholmsvej til spejderhuset.  
Hvem og hvad: Kommunen laver projektbeskrivelse af fortov og gadelamper og prisoverslag.
  
- 1b Ide: Sti -med lys- bag om Ærteholmsvej nr 11. ( i skel )  
Hvem og hvad: Kommunen: Tilladelse  
Lodsejer: tilladelse, salg  
Borgere: evt. Udførelse




## 2 Omfartsvej og cykelsti til Øster Tørslev.

Ide: Omfartsvej fra Merkurvej til Østermarksvej og cykelsti til Øster Tørslev.  
(med skiltning, som forbyder tung trafik gennem byen.)

Hvorfor: Tung trafik ledes udenom byen.  
Sikker skolevej for elever til Grønhøj skolen og alle cyklister

Hvem og hvad: Kommunen laver projektbeskrivelse og prisoverslag.



### 3 Sti langs Hadsundvej.

Ide: Sti langs Hadsundsundvej fra Roensgårdsvej til Vestergade

Hvorfor: Byen bindes bedre sammen for gående beboer! Bedre sikkerhed for fodgængere. ( mange går langs Hadsundvej.)

Hvem og hvad: Lodsejer, borgere.



#### 4 Trafikbump.

Ide: 2 bløde bump på Østermarksvej lige indenfor byskiltet.  
1 traktorvenligt bump på sognevej ca. udfør B65-klubhus.



Traktorbump

Hvorfor: Trafiksikkerheden forbedres for alle, især fodgængere??  
Hvem og hvad: Kommune og borgere.




## 5 Frederiksbergvej føres vinkelret på Hadsundvej.

Ide: Hvis Frederiksbergvej 1A bliver til salg (kan pt være aktuelt) så opkøbes dette, og Frederiksbergvej føres vinkelret på Hadsundvej her.

Hvorfor: Bedre oversigtsforhold, øget trafiksikkerhed

Hvem og hvad: Kommunen laver projektbeskrivelse og prisoverslag.



## 6 Tunler under Hadsundvej.

Ide: Tunnel under Hadsundvej ved Sognevej og Frederiksbergvej

Hvorfor: Børn og alle andre sikkert over Hadsundvej.

## 7 Vedligehold

Ide: Udbedring af meget ujævne fortove og store huller i vejene.

Hvem: Kommunen (de kontaktes, men af hvem)





Foranstående forslag er udarbejdet efter borgermøde, hvor 5 grupper har arbejdet med dette.

**Bosætning:** Erik Rose [erikrose@mail.dk](mailto:erikrose@mail.dk)

**Forskønnelse:** Jørgen Hansen [5949jha@hotmail.dk](mailto:5949jha@hotmail.dk)

**Natur:** Charlotte Juhl [charlottejuhl78@gmail.com](mailto:charlottejuhl78@gmail.com)

**Herunder Shelterplads** Ungdomsgruppen v/Anne-Emilie Nielsen [anni8983@gmail.com](mailto:anni8983@gmail.com)

**Aktiviteter mm.:** Tina Nielsen [tina8983@gmail.com](mailto:tina8983@gmail.com)

**Trafik:** Vera Lade. [veralade@gmail.com](mailto:veralade@gmail.com)